



Tønsberg kommune

JournalpostID 19/54005

Saksbehandler:
Kristin Hogstad Elvestad, telefon: 988 27 183
Kommuneutvikling

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om oppføring av terrasse - Behandling av klage

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

Rådmannens innstilling

Klage fra Øyvind Sigurdsøn Finnerud på vedtak i delegasjonssak 492/18 tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslag på søknad om å oppføre en terrasse. Terrassen ble avslått fordi den er plassert 1 meter fra nabogrensen og fordi tiltaket har en utnyttelsesgrad som overstiger 30 %. Klagen gjelder hovedsakelig utregningen av utnyttelsesgraden.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre vedtaket, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - ett-trinns vedtak - delvis avslag

SV: Tønsberg kommune - Kommuneutvikling / Klage på delvis avslag av Byggesøknad Gårdboveien 40B, G.nr.147 Br.nr.16 - Endret Tomteareale

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - klage på vedtak

bilde

Brev - Tønsberg Plan, bygg og eiendom 090819

Brev - Tønsberg Plan, bygg og eiendom 300419

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Nabomerknad bilde fasade med inngangsparti

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - søknad om oppføring av terrasse/balkong og innglassing av eksisterende verande - orientering om klage

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - kommentarer på søknad om oppføring av terrasse/balkong og innglassing av eksisterende veranda

Merknad til søknad om fasadeendring gårdboveien 40 b, seksjon 3

Gårdboveien 40B - 01470014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - tilbakemelding

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på avslag på søknad om å oppføre terrasse.

Fakta grunnlag:

Øyvind Sigurdsøn Finnerud søkte 12.07.2018 om å innglasse eksisterende veranda og etablere en ny terrasse på en tremannbolig i Gårdboveien 40 B, seksjon 3. Den nye terrassen skal etableres som en utvidelse av inngangstrapp og platting.

Ved nabovarslingen kom det merknad fra nabo i Gårdboveien 44, Lars Thomas Seeberg og Kathrine Aglen Seeberg. Nabomerknadene knyttet seg hovedsakelig til plasseringen av den nye verandaen.

Administrasjonen ga tillatelse til å innglasse eksisterende veranda, og avslo søknaden om å etablere terrasse, i vedtak 17.08.2018 (delegasjonssak 492/18).

Vedtaket om å avslå terrassen ble påklaget av Øyvind Sigurdsøn Finnerud 13.02.2019, med utfyllende klage 12.04.2019. I klagen er det gjort gjeldende at:

- Det ble lagt til grunn feil tomtestørrelse i vedtaket. Utnyttelsesgraden er dermed redusert.
- Leilighetene i sameiet er mindre enn 60 m², og kommuneplanen setter dermed krav til kun 1 biloppstillingsplass.
- Arealet på terrassen i syd skal reduseres med 35 m² på grunn av høyden over terreng som går fra 0-1 meter, og arealet på terrassen i nord skal reduseres med 30 m² på grunn av høyden som går fra 0,45-1,5 meter.

- Leiligheten vil ikke føre til vesentlig endret eller utvidet bruk, og avviker ikke fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap.
- Det er svært stor avstand til nabogrense og nabohus, så en terrasse med en bredde på 3 meter vil ikke redusere luft og åpenhet.
- For en del år siden avsto eiendommen en del til gang- og sykkelsti, dette bør være et formildende hensyn.
- Det er flere eiendommer i området som har høyere utnyttelsesgrad enn 30 %.

Naboene i Gårdboveien 44, Lars Thomas Seeberg og Kathrine Aglen Seeberg, kommenterte klagen i brev 01.06.2019. Naboene har gjort gjeldende at:

- Klagen er sendt inn ca. 6 måneder etter vedtaket. Klagefristen på tre uker gjelder selv om søker ikke har fått underretning om fristen i vedtaket. Klager har uansett brukt langt utover rimelig tid for å sende inn en klage. Klagen bør avvises.
- Terrassen vil få uheldige konsekvenser for naboene på grunn av innsyn og støy.
- Arealet for biloppstillingsplasser kan ikke reduseres med hensyn til at det er 3 boenheter og gjeldende garasjestørrelse. Arealet under den planlagte terrassen brukes ikke til biloppstilling i dag.
- Terrassen vil avvike fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap. Den vil skyggelegge vindu og inngangsparti til sokkelleiligheten.
- Utbyggingen gir vesentlige ulemper som går ut over det man kan forvente i området.

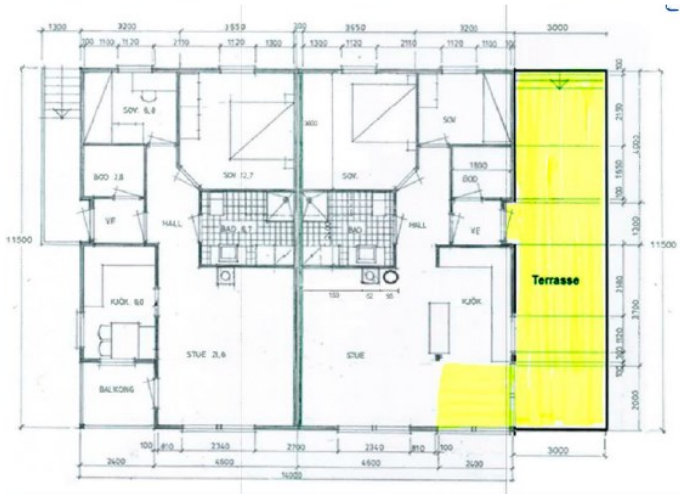
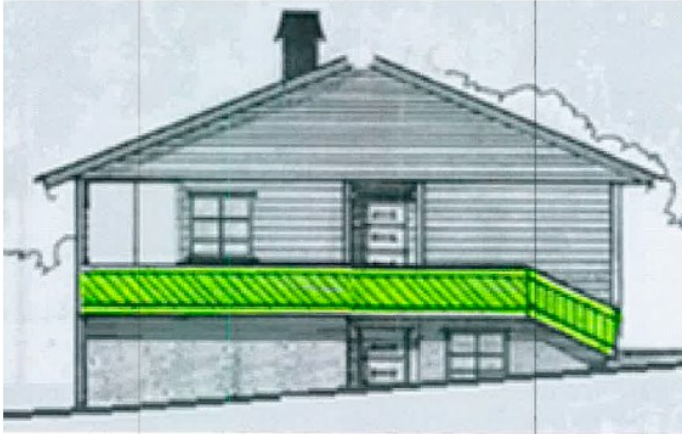
Nabo i Gårdboveien 40 B, Bjørnar Arnesen, har kommet med kommentarer i brev 30.04.2019, 11.06.2019 og 09.08.2019. Kort oppsummert har Arnesen gjort gjeldende at:

- Alle leilighetene i sameiet Gårdboveien 40 B er større enn 60 m². Det er dermed krav til 2 biloppstillingsplasser.
- Det er ikke mulig å parkere en bil på området som blir overbygget av terrasse fordi det er for smalt, og det er 90 graders vinkel for å komme inn.
- Høyden på terrassen er 150 cm.
- Terrassen erstatter ikke en innglasset terrasse, men blir et tillegg. Terrassen gir ikke bedre symmetri.
- Lys, luft og åpenhet reduseres betraktelig for Arnesen, som bor i sokkelleiligheten under den planlagte terrassen. Både utgangsdøren og kjøkkenvinduet blir dekket av terrassen.

Situasjonskart:



Tegninger:



Bilder:



Areal:

Tomteareal: 764 m²

Bruksareal: Utvides med 4 m²

Bebyggd areal: Totalt 271 m²

Utnyttelsesgrad: 35,47 %

Rettslig grunnlag:

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2026 – se www.tonsberg.kommune.no. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Pkt. 1.3 Plankrav (obl § 11-9 pkt. 1)

Pkt. 1.16 Estetikk og byggeskikk (pbl § 11-9 nr. 6)

Pkt. 1.12 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl. § 11-9 nr 5 og 6)

Pkt. 1.14 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovdato.no.

Relevante bestemmelser:

§ 29-4 – Byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Forvaltningsloven (fvl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovdato.no

Relevante bestemmelser:

§ 27 - underretning om vedtaket

§ 29 - klagefrist

§ 31- oversitting av klagefristen

Forholdet til kommuneplanen:

Vurderes under.

Vurderinger:

Vilkår for klagebehandling:

Fristen for å klage er 3 uker fra underretningen om vedtaket har kommet frem til parten, jf. fvl. § 29 første ledd. Ifølge forarbeidene løper fristen selv om parten ikke har blitt orientert om klagefristen.

Klager ble underrettet om vedtaket 17.08.2018. Ved en feil ble vedlegg om klagerett ikke vedlagt oversendelsen.

Fristavbrytende klage ble sendt inn 13.02.2019, og utfyllende klage ble sendt inn 12.04.2019. Klagefristen er dermed oversittet med ca. 5 måneder.

Etter fvl. § 31 første ledd bokstav a, kan forvaltningen behandle klagen selv om fristen er oversittet, dersom parten ikke kan lastes for å ha oversittet fristen. Forarbeidene viser særlig til tilfeller der klager ikke har blitt orientert om klagefristen. Forvaltningen plikter å orientere om klagefristen, jf. fvl. § 27.

I denne saken har klageren ved en feiltakelse ikke blitt orientert om klagefristen. Selv om klageren har brukt svært lang tid på å klage, mener rådmannen at det er mest hensiktsmessig å gi oppreisning for fristoverskridelsen og ta klagen til behandling. Vi viser til at klager ikke har blitt orientert om klagefristen, at han ikke har brukt et ansvarlig foretak for å søke, og at tomtearealet i den første søknaden var feil på grunn av en feil i kommunens kartløsning.

Rådmannen anbefaler derfor at klagen tas til behandling selv om klageren har oversittet klagefristen, ettersom parten ikke kan lastes for å ha oversittet fristen, jf. fvl. § 31.

De øvrige vilkårene for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Vurdering av klagen:

Avslaget på søknaden om å etablere terrassen er avslått på bakgrunn av to forhold: Plassering og plankrav (utnyttelsesgrad).

Plassering:

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk ha en avstand til nabogrensen på minst 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter hvis eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, se pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Regelen er skjønnsmessig, og det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om et byggverk kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, selv om det foreligger et samtykke fra naboen.

Hensynet bak avstandskravet er brannsikkerhet, samt å ivareta lys og luft mellom eiendommene. Kommunen har den siste tiden etablert en streng praksis på at avstandskravet skal overholdes, og at vi som en klar hovedregel ikke tillater plassering av byggverk mindre enn 4 meter fra nabogrensen.

Tiltakets plassering er vurdert slik delegasjonsvedtak 492/18:

«Som hovedregel skal byggverk ha en avstand på minst fire meter fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere nabogrense «når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke», jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Vurdering om en plassering nærmere fire meter fra nabogrense skal kunne godkjennes er altså overlatt til kommunens skjønn.

Ønsket oppført terrasse er plassert en meter fra grense til eiendom gbnr. 147/234 (privat veg). Det foreligger aktivt samtykke til plassering fra eier av gbnr. 147/234.

Terrassen er en del av boligen og kommunen mener det er uheldig at boligarealet plasseres så nærme eiendomsgrensen. Det er ikke ønskelig med en slik plassering da det er viktig å sikre hensynet til lys, luft og åpenhet mellom bygg, avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

I tillegg foreligger det klage fra eiendom Gårboveien 44 til plasseringen, selv om dette ikke har avgjørende betydning for vår vurdering.»

Det er ikke gitt nye opplysninger eller synspunkter i klagen som gir grunn til å endre denne vurderingen.

Plankrav:

Kommuneplanens arealdel punkt 1.3 krever at det lages en reguleringsplan for tiltaket. Etter punkt 1.3.2 gjelder plankravet likevel ikke dersom tiltaket oppfyller følgende vilkår:

Kommuneplanens vilkår for unntak fra krav om reguleringsplan:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap

- *kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard*
- *ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn*
- *Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.*
- *Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.*

Det vesentlige i denne saken er om tiltaket gjør at eiendommens utnyttelsesgrad overskrider 30 % BYA.

Eiendommens tomteareal er større enn det som ble lagt til grunn i delegasjonssak 492/18. I byggesaken ble den lagt til grunn at eiendommen var på 682,7 m². Riktig størrelse på eiendommen er 764 m². Dette er nå rettet opp i kartløsningen.

Klager har opplyst følgende om BYA:

I og med at det blir biloppstillingsplass under omsøkt terrasse, vil derfor beregnet BYA i henhold til søknad være 33m² for stort.

Eksisterende BYA:

Hus seksjon 1, 2 & 3	154m ²
Overbygget uteplass seksjon 2	30m ²
Eksisterende terrasse seksjon 2	33m ²
Biloppstillingsplass seksjon 1, 2 & 3	54m ²
SUM	271m²

Ny BYA:

Hus seksjon 1, 2 & 3	154m ²
Overbygget uteplass seksjon 2	30m ²
Eksisterende terrasse seksjon 2	33m ²
Biloppstillingsplass seksjon 1, 2 & 3	54m ²
Ny terrasse seksjon 3	33m ²
- Biloppstillingsplass	33m ²
SUM	271m²

I klagen opplyser han at de tre leilighetene i sameiet har et bruksareal på under 60 m², og at det derfor kun er krav til én biloppstillingsplass per boenhet. Han mener også at BYA på terrassene kan reduseres med henholdsvis 35 m² og 30 m² på grunn av terrassenes høyde over terreng.

Kommuneplanens arealdel punkt 1.14 stiller krav til 2 biloppstillingsplasser for leiligheter med bruksareal som er større enn 60 m². Ifølge opplysninger innhentet fra matrikkelen har alle leilighetene i sameiet et bruksareal på over 60 m²:

H0101: 67 m²

H0102: 67 m²

U0101: 82 m²

Det er dermed krav til 6 parkeringsplasser på eiendommen. Ettersom det er 3 parkeringsplasser i garasjen, skal det regnes 3 parkeringsplasser på 18 m² på eiendommen. Rådmannen er av den oppfatning at terrassen ikke kan overbygge den ene parkeringsplassen. Det er kun godkjent én avkjørsel til eiendommen, og både beplantning og terreng gjør at det ikke er mulig å parkere en bil på det viste arealet. Det må dermed regnes med 54 m² (3 x 18) til parkering i beregningen av utnyttelsesgraden.

Når det gjelder anførselene om terrassenes høyde, skal alle deler av terrassene som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå medregnes i utnyttelsesgraden. Det er opplyst at den nye terrassen har en høyde på 0,45 m til 1,50 m. Størstedelen av dette arealet regnes derfor med i utnyttelsesgraden. Rådmannen har ikke nøyaktige opplysninger om hvor stor del av terrassen til seksjon 2 som skal medregnes i utnyttelsesgraden. Vi bemerker at det er tiltakshavers ansvar å gi oss korrekte opplysninger om utnyttelsesgraden.

Rådmannen har ikke vurdert det som nødvendig å innhente nøyaktige opplysninger om hvor mye av den eksisterende terrassen som regnes med i utnyttelsesgraden. Dersom man ikke regner med terrassen på seksjon 2 i det hele tatt, vil utnyttelsesgraden før tiltaket (på seksjon 3) gjennomføres allerede være 31 %. Uten terrassen på seksjon 2 vil eiendommen etter tiltaket er gjennomført ha en utnyttelsesgrad på 35,47 %.

Eiendommen har allerede en utnyttelsesgrad på mer enn 30 %, og tiltaket gjør at eiendommen vil bli ytterligere bebygget. Tiltaket er derfor ikke unntatt fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3.

Klager har vist til at sameiet for en del år siden avsto en del av eiendommen til gang- og sykkelsti, og at dette bør virke formildende i avgjørelsen. Avståelsen av areal til gang- og sykkelsti var noe som både kommunen og daværende tiltakshaver var klar over allerede da tillatelsen til å bygge tremannsboligen ble fattet i 1990. Rådmannen kan ikke se at dette er et hensyn som har betydning for vurderingen av plankravet etter nåværende kommuneplan.

Klager har i tillegg vist til at flere eiendommer i området har høy utnyttelsesgrad. Tønsberg kommune har de siste årene skjerpet inn praksisen når det gjelder fortetting og utnyttelsesgrad i kommunen. Befolkningsprognoser viser at Tønsberg per i dag ikke *må* fortette i eksisterende boligområder for å imøtekomme befolkningsveksten. Politikerne har holdt en relativt klar linje på at fortetting kun skal skje dersom tiltaket kan vise gode kvaliteter. Den innskjerpede praksisen i fortettingssaker når det gjelder utnyttelsesgrad er også fulgt opp i revidert kommuneplan, vedtatt 22.05.2019. I kommuneplanens arealdel § 2.2. står det at kommunen for frittliggende småhusbebyggelse tillater en utnyttelsesgrad på 25 %, og for konsentrert småhusbebyggelse tillates det en utnyttelsesgrad på 30 %. Det at flere eiendommer i området har en høyere utnyttelsesgrad enn 30 % er derfor ikke av avgjørende betydning i denne saken, all den tid kommunen har skjerpet praksis de siste årene.

Etter en helhetsvurdering mener rådmannen at plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 gjelder for denne saken. Klager har i klageomgangen skrevet at han alternativt vil søke om dispensasjon fra plankravet. Klager må i så fall sende inn en ny og komplett søknad, hvor det søkes om dispensasjon, og hvor utregningen av utnyttelsesgraden er korrekt. Søknaden vil bli behandlet etter ny kommuneplan, hvor kravet til utnyttelsesgrad er skjerpet ytterligere. Kommunen har en høy terskel for å innvilge slike dispensasjonssøknader, og hensynet til likebehandling tilsier at klager må påregne et avslag på en eventuell dispensasjonssøknad.

Alternative løsninger:

Utvalget stiller seg positive til tiltaket, både når det gjelder plassering og utnyttelsesgrad. Utvalget anbefaler at tiltakshaver søker om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Administrasjonen gis delegert myndighet til å behandle en eventuell dispensasjonssøknad.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ikke vurdert.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for folkehelse:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ikke vurdert.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i delegasjonssak 492/18, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

Utvalget tar stilling til klagen. Hvis utvalget står fast ved vedtaket i delegasjonssak 492/18, skal saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder